

ZONEAMENTO URBANO

Projeto de Lei nº /2012
(Dispõe sobre o Zoneamento Urbano, Uso e Ocupação do
Solo do Município de Rio Claro)

Capítulo I

Dos Objetivos

Capítulo II

Das Definições

Capítulo III

Da Estruturação Urbana e Territorial, Zonas e Uso e Ocupação do Solo

Capítulo IV

Dos Parâmetros Urbanísticos

Capítulo V

Dos critérios normativos do zoneamento urbano

Capítulo VI

Das normativas gerais

Capítulo VII

Da Gestão Ambiental

Capítulo VIII

Disposições Gerais e Finais

Projeto de Lei nº /2012
(Dispõe sobre o Zoneamento Urbano, Uso e Ocupação do Solo do Município de Rio Claro)

Capítulo I
Dos Objetivos

Artigo 1º - Esta lei dispõe sobre os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo do Município de Rio Claro, em consonância com as diretrizes da **Lei Complementar XXXX/2012 - Plano Diretor de Desenvolvimento**.

Artigo 2º - As disposições desta lei foram estabelecidas com os seguintes objetivos:

- I – Realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II – Elevar a qualidade de vida dos munícipes;
- III – Garantir o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado de todo o território urbano;
- IV - Integrar os espaços urbanos através dos critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo;
- V – Viabilizar os meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional;
- VI - Integração das políticas públicas ao planejamento e gestão do uso dos espaços;
- VII - Preservação e valorização dos elementos naturais, culturais, históricos e paisagísticos;
- VIII - Participação dos cidadãos e cidadãs nos processos de decisão, planejamento e gestão da política urbana no município;
- IX – Estimular a geração de empregos e renda, ordenando o crescimento e a distribuição equilibrada dos usos no território;
- X – Compatibilizar o uso e ocupação do solo com o sistema viário e infraestrutura existentes.

Artigo 3º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - Na concessão de Alvarás de Funcionamento para abertura de firmas;
- II- Na concessão de Alvarás de Utilização de Edifícios;
- III - Na aprovação e execução de obras e empreendimentos;
- IV - Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações, atividades e parcelamento do solo de qualquer natureza;
- V – No correto funcionamento do estabelecimento e das edificações, quanto aos parâmetros de incomodidade e urbanísticos estabelecidos por esta lei.

Artigo 4º - A permissão dos usos residenciais, mistos, comerciais, institucionais, de prestação de serviços e industriais obedecerá aos critérios de uso e ocupação do solo considerando basicamente o porte da edificação, o grau de incomodidade à vizinhança e infraestrutura urbana e do sistema viário.

Artigo 5º - Poderá ser solicitado a alteração do uso do imóvel, desde que verificada a adequação e a compatibilidade do uso pretendido com o Zoneamento, Código de Obras e Edificações e legislações pertinentes.

Capítulo II Das Definições

Artigo 6º- Considera-se para efeito desta Lei, o Plano Diretor de Desenvolvimento de Desenvolvimento (Lei Complementar xxxx/2012), o Código Sanitário Estadual (Lei Estadual 12.342) e o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

Artigo 7º- Somam-se a esta Lei as leis de Parcelamento do Solo Urbano (Lei XXXX/2012) e Código de Obras e Edificações do Município de Rio Claro (Lei XXXX/2012).

Artigo 8º- Para efeito desta Lei ficam estabelecidas as seguintes nomenclaturas e definições:

- I- **Zona:** São porções do território urbano subdivididos conforme características urbanísticas, ambientais, culturais, sociais e econômicas, abrangendo diferentes bairros e/ou loteamentos.
- II- **Zona Limítrofe:** São porções do território urbano confrontantes com outra Zona.
- III- **Coefficiente de Aproveitamento – CA:** É o coeficiente usado para definir a área máxima de construção por lote.
- IV- **Coefficiente de Aproveitamento Básico – CAB:** É o coeficiente usado para definir a área máxima de construção por lote, valendo-se para todo o território urbano do município, sem tributação de outorga onerosa.
- V- **Coefficiente de Aproveitamento máximo – CAM:** É a área máxima de construção permitida por lote, obtida pela multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento – CA - definido por zona.
- VI- **Coefficiente de Aproveitamento mínimo – CA mínimo:** É a área de aproveitamento mínimo que deverá ser construído no imóvel, a fim de se garantir a função social da propriedade urbana.
- VII- **Gabarito – Gb:** É o número máximo de pavimentos permitido em cada zona ou tipo de ocupação, excetuando-se para efeito de cálculo torres de caixa d'água, caixas de escada, elevador, telhados e demais instalações técnicas.
- VIII- **Altura máxima de construção – H:** É a medida da altura máxima da construção, contada a partir do nível do piso do pavimento térreo até a superfície superior do teto do último pavimento, excetuando-se para efeito de cálculo torres de caixa d'água, caixas de escada, elevador, telhados e demais instalações técnicas.
- IX- **Taxa de Ocupação – TO:** É o valor expresso em termos percentuais da ocupação máxima da edificação em relação a área total do lote ou gleba.
- X- **Taxa de Permeabilidade – TP:** É o valor expresso em termos percentuais do índice de permeabilidade do solo mínimo em relação a área total do lote ou gleba.
- XI- **Recuo:** É a distância entre o alinhamento das fachadas do edifício e as divisas do lote cujos valores são definidos por zona ou tipo de ocupação.
- XII- **Testada:** é o alinhamento limite entre o passeio público e a área privativa do lote ou gleba.
- XIII- **Outorga Onerosa do Direito de Construir:** Refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme previsto no Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.
- XIV- **Operação Urbana Consorciada:** É o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais

e ambientais, conforme previsto do Capítulo VII do Título XI do Plano Diretor de Desenvolvimento de Desenvolvimento.

Artigo 9º- Conforme descrito no Artigo 30 do Plano Diretor de Desenvolvimento de Desenvolvimento ficam estabelecidas as seguintes classificações para os diversos tipos de uso do solo:

I – Permitido – Quando o tipo de uso for permitido em uma determinada zona;

II – Não Permitido – Em qualquer zona, o uso do lote que não atenda às restrições quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote, ou outras disposições estabelecidas na Lei de Zoneamento Urbano, não sendo, portanto permitido numa determinada zona.

III- Regularizável – Quando o tipo de uso ou edificação for considerado não conforme para uma determinada zona, porém sua existência seja comprovada por meio de documentação oficial expedida pela Prefeitura Municipal datada de antes da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Parágrafo Único – Nos casos em que o tipo de uso for considerado regularizável, deverá ser observado os parágrafos I, II, III e IV do artigo 30 do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Capítulo III **Da Estruturação Urbana e Territorial, Zonas e Uso e Ocupação do Solo**

Artigo 10 - Conforme descrito no Artigo 13 do Plano Diretor de Desenvolvimento, a área Urbana do Município fica subdividida nas seguintes Zonas, descritas no Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano, parte integrante da lei complementar XXXX/2012.

I – Zonas Residenciais – **ZR**;

II – Zonas de Uso Predominantemente Residencial – **ZPR**;

III – Zonas de Uso Diversificado – **ZUD**;

IV – Zonas Industriais – **ZI**;

V – Zonas de Uso Especial – **ZE**, sub-classificadas e denominadas:

a) **ZEC** – Zona Especial Central;

b) **ZEU** – Zona Especial do Campus da Unesp;

c) **ZEAS** - Zona Especial da Avenida da Saudade;

d) **ZEF** – Zona Especial da Floresta Estadual “Edmundo Navarro de Andrade”

e) **ZEAG** – Zona Especial do Alan Grey;

f) **ZEPT** – Zona Especial do Parque Tecnológico.

g) **ZER** – Zona Especial do Residencial Florença e Águas Claras.

VI - Zona de Operação Urbana Consorciada – **ZOUC**;

VII – Zonas de Proteção Ambiental – **ZPA**;

VIII - Zonas de Expansão – **ZEXP**;

IX – Zonas Especiais de Interesse Social – **ZEIS**, sub classificadas e denominadas:

a) **ZEIS 1** – terrenos sem edificações ou subutilizados, privados ou públicos destinados à promoção de empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

b) **ZEIS 2** – assentamentos informais urbanizados ou em processo de urbanização em áreas públicas e ou particulares, favelas e cortiços.

c) **ZEIS 3** – loteamentos de interesse social, loteamentos irregulares ou clandestinos urbanizados ou em processo de urbanização situados em áreas públicas e ou privadas, comprovadamente ocupados até dezembro de 2009.

X – Corredores de Atividades Diversificadas – **CADs**, subclassificados e denominados:

- a) **CAD-PI** - Corredores de Atividades Diversificadas Predominantemente Industriais;
- b) **CAD-PC** - Corredores de Atividades Diversificadas Predominantemente Comerciais

XI – **ZEUE** - Zona Especial de Uso para Eventos – local de Atividades Diversificadas Predominantemente Culturais.

Artigo 11 - Ficam estabelecidos os seguintes tipos e categorias de uso do solo urbano, conforme definidos e descritos no artigo 22 do Plano Diretor de Desenvolvimento:

- I- **R1** – Residencial Unidomiciliar;
- II- **R2** – Residencial Multidomiciliar;
- III- **RS1** - Residencial Unidomiciliar de Interesse Social ;
- IV- **RS2** - Residencial Multidomiciliar de Interesse Social;
- V- **C1** – Comércio varejista de âmbito local;
- VI- **C2** – Comércio varejista diversificado;
- VII- **C3** – Comércio atacadista;
- VIII- **S1** – Serviço de âmbito local;
- IX- **S2** – Serviço diversificado;
- X- **S3** – Serviços especiais;
- XI- **M** – Uso combinado ou misto;
- XII- **I1** – Indústrias não Incômodas;
- XIII- **I2** – Indústrias diversificadas;
- XIV- **I3, I4 e I5** – Indústrias especiais;
- XV- **E1** – Institucional diversificado;
- XVI- **E2** – Institucional especial;
- XVII- **E3** – Institucional controlado.

Capítulo IV Dos Parâmetros Urbanísticos

Artigo 12 - Fica afixado como coeficiente de aproveitamento básico – CAB, o índice de 1,4 para toda a área urbana do município, conforme definido no artigo 19 do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Artigo 13 - Fica definido como coeficiente de aproveitamento máximo – CAM, o índice de 2,5 podendo o mesmo ser utilizado nas Zonas definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento.

Parágrafo Único: Conforme regulamentado na Lei Complementar xxxx/2012 – Plano Diretor de Desenvolvimento, nas Zonas definidas como ZOUC - Zona de Operação Urbana Consorciada o coeficiente de aproveitamento máximo poderá alcançar o índice de 4,0, mediante o pagamento de outorga onerosa, regulamentado em Lei específica.

Artigo 14 - O coeficiente de aproveitamento – CA mínimo fica estabelecido em 0,20 para todo o território urbano do município independentemente da zona, conforme definição do artigo 21 do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Artigo 15 - Em edificações de condomínios verticais, as áreas de estacionamentos no subsolo, não serão computadas para efeito do cálculo do aproveitamento máximo - CAM.

Parágrafo Único: A utilização do subsolo fica condicionada as taxas de ocupação - TO máximas de cada Zona e respeitando as taxas mínimas de permeabilidade - TP previstas nesta Lei.

Artigo 16 - Conforme previsto no Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, os recursos arrecadados com a Outorga deverão ser utilizados para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único: Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme descrito no artigo 219 do Plano Diretor de Desenvolvimento.

Capítulo V **Dos critérios normativos do zoneamento urbano**

Artigo 17 - Para as Zonas Residenciais – ZR, ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

- I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido
- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
 - Gabarito Gb máximo: 2
 - Altura máxima de construção H:7,00m
 - Taxa de Ocupação TO: 70% para lotes menores ou iguais a 500 m²
 - Taxa de Permeabilidade TP: 10% para lotes menores ou iguais a 500 m²
 - Taxa de Ocupação TO: 50% para lotes maiores que 500 m²
 - Taxa de Permeabilidade TP: 30% para lotes maiores que 500 m²
 - Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
 - Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros para cada lado
 - Testada Mínima: 10,00 metros

Artigo 18 - Para as Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

- I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido
- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
 - Gabarito Gb máximo: 2
 - Altura máxima de construção H:7,00m
 - Taxa de Ocupação TO: 70% para lotes menores ou iguais a 500 m²

- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50% para lotes maiores que 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 30% para lotes maiores que 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

II- Residencial Multidomiciliar – R2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H:18,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

III- Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local – S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H:7,00m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H:18,00m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 6
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 6
- Lote mínimo: 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Uso Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H: 18,00 m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Lote mínimo: 500 m²

- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

VI- Residencial Unidomiciliar de Interesse Social - RS1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H: 7,00m
- Taxa de Ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

VII- Institucional Diversificado E1– Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H: 18,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros

VIII- Institucional Especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 1,4
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H: 18,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros.

Artigo 19 - Para as Zonas de Uso Diversificado – **ZUD**, ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H: 7,00m
- Taxa de Ocupação TO: 70% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50% para lotes maiores que 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 30% para lotes maiores que 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros

- Testada Mínima: 7,00 metros

II- Residencial Multidomiciliar – R2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 48,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 10.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

II- Residencial Unidomiciliar de Interesse Social - RS1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H: 7,00m
- Taxa de Ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV – Residencial Multidomiciliar de Interesse Social – RS2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 48,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 10.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local – S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H: 7,00m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: variável
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV- Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 48,00 m

- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

IV- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 48,00m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 10
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 10
- Lote mínimo: 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes ser ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Comércio Atacadista - C3 e Serviços Especiais – S3 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 4
- Altura máxima de construção H: 16,00 metros
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote mínimo: 1000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes ser ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

VI- Institucional Diversificado E1– Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

VII- Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m

- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

VIII- Indústrias não Incômodas – I1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 3
- Altura máxima de construção H: 12,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote máximo: 300 m²
- Recuo Mínimo Frontal: variável
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros

IX- Indústrias não poluentes – I2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 3
- Altura máxima de construção H: 12,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote máximo: 300 m²
- Recuo Mínimo Frontal: variável
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros

Artigo 20 - Nos lotes com frente e acesso para as vias identificadas como Corredores de Atividades Diversificadas – **CADs**, ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

I - CAD PI - Corredores de Atividades Diversificadas Predominantemente Industriais:

I- Residencial Multidomiciliar – R2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 45,00 m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

II – Residencial Multidomiciliar de Interesse Social – RS2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 45,00 m
- Taxa de ocupação TO: 50%

- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

III- Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local– S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV- Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 45 m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H: 45,00 m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 15
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 15
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15 metros

V- Comércio Atacadista - C3 e Serviços Especiais – S3 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 4
- Altura máxima de construção H: 16,00m

- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote mínimo: 1000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

VI - Indústrias não Incômodas – I1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H: 8,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote máximo: 300 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros

VII - Indústrias Diversificadas não poluentes – I2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 4
- Altura máxima de construção H: 16,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote mínimo: 300 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros

VIII – Institucional Diversificado E1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 8,00 metros

IX - Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: variável
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.

- Testada Mínima: 10,00 metros

2 - CAD PC - Corredores de Atividades Diversificadas Predominantemente Comerciais:

I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50% para lotes maiores que 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 30% para lotes maiores que 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

II- Residencial Multidomiciliar – R2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H:45,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

III - Residencial Unidomiciliar de Interesse Social – RS1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 2
- Taxa de Ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV – Residencial Multidomiciliar de Interesse Social – RS2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H:45,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V - Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local– S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 4
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

VI - Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H:48 m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP:10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,5
- Gabarito Gb máximo: 15
- Altura máxima de construção H:45,00 m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 15
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 15
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

VI - Institucional Diversificado E1– Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros

VII - Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável

- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: variável
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros

Artigo 21: As novas construções ou reformas nos CADs de vias duplas deverão obedecer recuo frontal mínimo de 5,00m o qual deverá conter acesso direto para estacionamento de veículos em toda a extensão da testada ou marquise para estabelecimentos comerciais.

Artigo 22: Os edifícios comerciais implantados nos CADs em lotes com área maior ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados) deverão obrigatoriamente reservar áreas para estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga para cada 50 m² de área construída e 1 (uma) vaga para carga e descarga para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída, conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento.

Artigo 23: Não será permitido estacionamento de veículos no espaço do leito carroçável nos CADs de vias duplas, exceto estacionamentos de emergência e/ou carga e descarga, determinados pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário.

Parágrafo Único: A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Mobilidade Urbana e Sistema Viário e da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente deverá implantar sistemas de ciclovias em todos os CADs descritos pelo Anexo VI – Mapa do Sistema Viário e Expansão do Plano Diretor de Desenvolvimento, num prazo máximo de 2 anos após a aprovação desta Lei.

Artigo 24 - Para as Zonas Industriais – ZI, ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

I- Indústrias não Incômodas – I1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H:8,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote máximo: 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros

II- Indústrias Diversificadas – I2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 4
- Altura máxima de construção H:16,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote mínimo: 300 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 2,50 metros em todas as faces.
- Testada Mínima: 7,00 metros

III- Indústrias Especiais – I3, I4 e I5 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 4
- Altura máxima de construção H: 16,00m
- Taxa de ocupação TO: variável
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 1000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes ser ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 5,00 metros em todas as faces.
- Testada Mínima: 20,00 metros

IV- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H:30,00m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 10
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 10
- Lote mínimo: 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima:15 metros

I- Comércio Atacadista - C3 - Conforme e Serviços Especiais – S3 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 4
- Altura máxima de construção H:16,00 metros
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Lote mínimo: 1000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima:15 metros

II- Institucional Diversificado E1– Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros.

III- Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável

- Taxa de ocupação TO: variável
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros

Artigo 25: Para a **ZEC – Zona Especial Central** ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

III- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H: 7,00m
- Taxa de Ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

II- Residencial Multidomiciliar – R2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

IV – Residencial Multidomiciliar de Interesse Social – RS2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local – S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: variável

- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV- Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 35,00 m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15 metros

IV- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 35,00m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 10
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 10
- Lote mínimo: 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

X- Institucional Diversificado E1– Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros

XI- Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.

- Testada Mínima: 10,00 metros

Artigo 26: A **ZEU** – Zona Especial do Campus da Unesp; compreende a área da UNESP, e deverá respeitar os seguintes critérios normativos de uso e ocupação do solo:

Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: variável
- Altura máxima de construção H: variável
- Taxa de ocupação TO: variável
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%

Parágrafo Único: Os usos denominados R2 – Residencial Multidomiciliar, C1 – Comércio Varejista de Âmbito Local, S1- Serviço de Âmbito Local, C2 – Comércio Varejista Diversificado, S2 - Serviço Diversificado e M – Combinado ou Misto serão admitidos desde que vinculados diretamente ao uso Institucional.

Artigo 26: Na **ZEAS** - Zona Especial da Avenida da Saudade ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H:7,00m
- Taxa de Ocupação TO: 70% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50% para lotes maiores que 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 30% para lotes maiores que 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

II- Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local – S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H:35,00m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

III- Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H: 21,00 m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP:10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.

- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

IV- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 6
- Altura máxima de construção H: 21,00m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 6
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para edifícios com gabarito entre 2 e 6
- Lote mínimo: 500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

V- Institucional Diversificado E1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros

VI- Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 2,0
- Gabarito Gb máximo: 10
- Altura máxima de construção H: 30,00m
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 7,00 metros
-

Artigo 27: Será admitida na **ZEAS – Zona Especial da Avenida da Saudade**, a colocação de mesas e cadeiras nos estabelecimentos comerciais e de serviços em parte do passeio público, desde que garantindo no mínimo 1,50m de largura livre para a passagem de pedestres.

Artigo 28: Na **ZEF – Zona Especial da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade**, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para serem implantadas e regulamentadas por lei específica no prazo de até um ano da aprovação desta lei.

- I- Será criado o Parque Linear da Floresta, situando-se em área de 30 m ao redor do Bairro Orestes Armando Giovanni, conforme descrito no Anexo IV do Plano Diretor;
- II- Área de amortecimento da Floresta;
- III- Poderá ser objeto de projeto da Operação Urbana.

Artigo 29: Na **ZEAG – Zona Especial do Alan Grey**; ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 0,7
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H:7,00m
- Lote mínimo: 500 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 10 metros

Artigo 30: Os critérios normativos bem como a criação da **ZEPAT** – Zona Especial do Parque Tecnológico serão regulamentados por lei específica, observando-se o prazo de até um ano após a aprovação desta lei.

Artigo 31: Na **ZER** – Zona Especial do Residencial Florença e Águas Claras ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 0,7
- Gabarito Gb máximo: 2
- Altura máxima de construção H:7,00m
- Lote mínimo: 1.000 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros; e em todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 10 metros

Artigo 32: O perímetro que define a **ZOUC- Zona de Operações Urbanas Consorciadas**, é a área compreendida por toda a extensão da linha férrea onde será implantada a nova Avenida Paulista, estruturadora do sistema viário Municipal, reurbanização da área do Pátio Ferroviário e urbanização da área do Aeroclube, conforme descrito no anexo IV do Plano Diretor de Desenvolvimento.

§1º: Nas zonas definidas como Zonas de Operações Urbanas Consorciadas, ficarão estabelecidas normativas de coeficientes, gabarito, ocupação, permeabilidade, tipologias de edificação e outras, conforme Legislação específica da Operação Urbana.

§2º: Nas questões e normativas em que a Lei que regulamenta a Zona de Operação Urbana Consorciada apresentar-se omissa, prevalecem as restrições da zona limítrofe à área em questão, de acordo com esta Lei.

§3º: Nas **Zonas de Operação Urbana Consorciada – ZOUC** ficam definidos, até que seja aprovada a Lei que regulamentará as Operações Urbanas Consorciadas, os seguintes critérios normativos:

I- Residencial Unidomiciliar - R1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 10% para lotes menores ou iguais a 500 m²
- Taxa de Ocupação TO: 50% para lotes maiores que 500 m²
- Taxa de Permeabilidade TP: 30% para lotes maiores que 500 m²

- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 10,00 metros

II- Residencial Multidomiciliar – R2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 20
- Altura máxima de construção H:60,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

IV- Residencial Unidomiciliar de Interesse Social – RS1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 2
- Taxa de Ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; nos lotes de esquina admite-se em uma das faces confrontantes com a via pública o mínimo de 2,00 metros.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 7,00 metros

IV – Residencial Multidomiciliar de Interesse Social – RS2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 20
- Altura máxima de construção H:60,00m
- Taxa de ocupação TO: 50%
- Taxa de Permeabilidade TP: 30%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 8.000 m²
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

II- Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local– S1 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 20
- Altura máxima de construção H: 60 m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 20
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Recuo Mínimo Frontal: 5,00 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros
- Testada Mínima: 10,00 metros

III- Combinado ou Misto - M – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 20
- Altura máxima de construção H:60 m
- Taxa de ocupação TO: 80%
- Taxa de Permeabilidade TP:10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

IV- Comércio varejista diversificado – C2 e Serviço diversificado – S2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: 4,0
- Gabarito Gb máximo: 20
- Altura máxima de construção H:60,00 m
- Taxa de Ocupação TO: 80% para edifícios com gabarito até 2
- Taxa de Ocupação TO: 70% para edifícios com gabarito entre 2 e 15
- Taxa de Permeabilidade TP: 10%
- Lote mínimo: 500 m²
- Lote máximo: 2.500 m²
- Recuo Mínimo Frontal: O pavimento térreo deverá ter recuo mínimo de 5 metros podendo estes serem ocupados com estacionamento ou marquise, incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 15,00 metros

II- Institucional Diversificado E1– Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: 70%
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros.

III- Institucional especial E2 – Permitido

- Coeficiente de Aproveitamento CA máximo: variável
- Gabarito Gb máximo: variável
- Taxa de ocupação TO: variável
- Taxa de Permeabilidade TP: 20%
- Recuo Mínimo Frontal: 4,00 metros; incluindo-se todas as faces dos lotes de esquina.
- Recuo Mínimo Lateral: 1,50 metros em todas as faces. Em edificações com mais de dois pavimentos à obedecer o Código Sanitário Estadual, Lei nº 12.342, com o mínimo de 3,00 metros.
- Testada Mínima: 10,00 metros

Artigo 33: As novas construções ou reformas nos lotes com frente e acesso para a nova Avenida Paulista, atual linha férrea, deverão obedecer recuo frontal mínimo de 5,00m o qual deverá conter acesso direto para estacionamento de veículos em toda a extensão da testada ou marquise para estabelecimentos comerciais.

Artigo 34: Os edifícios comerciais implantados em lotes voltados para a nova Avenida Paulista, com área maior ou igual a 500 m² (quinhentos metros quadrados) deverão obrigatoriamente reservar áreas para estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga para cada 50 m² de área construída e 1 (uma) vaga para carga e descarga para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída.

Artigo 35: Não será permitido estacionamento de veículos no espaço do leito carroçável da nova Avenida Paulista.

Artigo 36 - Para as Zonas de Proteção Ambiental – **ZPAs**, ficam estabelecidos os seguintes critérios normativos:

- lote mínimo 10.000 m²
- TP= 50% sendo que 20% do total da área do lote deverá ser mantida como reserva legal, seguindo definição da Prefeitura de Rio Claro
- TO= 20%
- Gabarito: 2 pavimentos
- Altura Máxima de construção H: 7 metros
- Vedado o uso agrícola de impacto ecológico (poluidor por agrotóxicos, como cana-de-açúcar), sendo permitida somente a agricultura natural e orgânica;

Parágrafo Único – A definição de uso específico para as Zonas de Proteção Ambiental serão definidas em lei específica, que deverá respeitar a vocação de preservação dos aspectos ambientais, físico naturais, da fauna e da flora.

Artigo 37: As Zonas de Expansão – **ZEXP** são zonas de pouca ou nenhuma ocupação, definidas e planejadas para a expansão urbana conforme descrito no mapa do anexo IV do Plano Diretor de Desenvolvimento, passíveis de receberem novos parcelamentos do solo, de acordo com a Lei nº xxxx/2012 que regulamenta o Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º- Os novos parcelamentos nas áreas das ZEXPs deverão seguir o traçado viário do loteamento adjacente respeitando a hierarquização viária, conforme mapa do sistema viário e expansão, anexo VI ,do Plano Diretor de Desenvolvimento.

§ 2º- Os critérios de uso e ocupação do solo nas ZEXPs deverão seguir as normativas de sua Zona limítrofe, conforme descrito nesta Lei.

Artigo 38: Zonas Especiais de Interesse Social – **ZEIS**, sub-classificadas e denominadas:

- a) **ZEIS 1** – terrenos sem edificações ou sub utilizados, privados ou públicos destinados à promoção de empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.
- b) **ZEIS 2** – assentamentos informais urbanizados ou em processo de urbanização em áreas públicas e ou particulares, favelas e cortiços.
- c) **ZEIS 3** – loteamentos de interesse social, loteamentos irregulares ou clandestinos urbanizados ou em processo de urbanização situados em áreas públicas e ou privadas, comprovadamente ocupados até dezembro de 2009.

Parágrafo Único- As normativas de uso e ocupação das ZEIS serão regulamentadas por Lei específica respeitando os índices de CA, Gb, TO e TP das Zonas limítrofes a estas, de acordo com esta Lei.

Capítulo VI Das Normativas Gerais:

Artigo 39: Em todas as zonas, nenhuma parte da construção poderá adentrar o espaço determinado pelo alinhamento do passeio público, quer envolva espaço aéreo ou subsolo.

Artigo 40: Nas novas construções ou reformas comerciais os beirais e marquises não deverão ultrapassar o alinhamento da testada do imóvel, de modo a não invadir o passeio público devendo ser coletadas as águas pluviais através de calhas e condutores.

Artigo 41: Em todas as zonas, nenhuma parte da construção poderá ultrapassar ao limite do alinhamento da testada do imóvel, de modo a não invadir o passeio público.

§1º – Incluem neste artigo os anúncios indicativos dos estabelecimentos comerciais, de modo que sua estrutura deverá estar posicionada paralelamente à testada do imóvel, sendo que sua projeção não deverá ultrapassar mais de 20 centímetros sobre o passeio público.

§2º- Os estabelecimentos comerciais que não estiverem de acordo com o descrito neste artigo terão 180 dias para adequação contados a partir da aprovação desta Lei, aplicando-se, no caso de reincidência após notificação da SEPLADEMA, multa de 500 UFRs, podendo a multa ser reaplicada progressivamente no caso de omissão.

Artigo 42: Para os edifícios de uso Combinado ou Misto - M, independentemente da Zona em que se situe ficam estabelecidas as seguintes normativas:

- I- - A parte da edificação destinada aos usos de Comércio varejista de âmbito local - C1 e Serviço de âmbito local – S1 deverão ocupar o pavimento térreo e/ou superiores até o terceiro pavimento no máximo.
- II- A parte da edificação destinada ao uso Residencial Multidomiciliar – R2 deverá ocupar os pavimentos superiores da edificação, devendo ter taxa de ocupação máxima TO: 70% em relação ao terreno.
- III- Os edifícios e uso combinado ou misto deverão ter no mínimo uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional.
- IV- Nos edifícios e uso combinado ou misto, quando a área destinada a comércio e serviço for maior ou igual a 500 m² deverão ter uma vaga de estacionamento para cada 50 m² de área construída e 1 (uma) vaga para carga e descarga para cada 400 m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída, conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento.

Artigo 43 - Em todos os edifícios, o nível do piso do pavimento térreo, deverá estar no máximo a 1,50 metros de altura com relação ao nível da rua.

Artigo 44 - Em todas as Zonas somente será permitida a colocação de mesas e cadeiras nos passeios públicos defronte a estabelecimentos comerciais, caso seja possível que o passeio permaneça com no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) totalmente livres para a perfeita circulação de pedestres, estando a ocupação condicionada a anuência e autorização prévia da Secretaria de Mobilidade Urbana e Sistema Viário.

§ 1º - Em caso de não cumprimento do disposto neste artigo o estabelecimento infrator será multado com o valor de 500 UFRs.

§ 2º - No caso de reincidência o valor da multa será o dobro da anterior, sucessivamente.

Artigo 45: Em todas as Zonas, as construções do tipo R2, RS2 ou M, deverão prever local para coleta seletiva de lixo, situados com acesso para dentro e para fora do imóvel de modo a permitir a coleta pelo serviço público.

Parágrafo Único: O disposto neste artigo passará a vigorar após 180 dias da publicação desta Lei, devendo os atuais condomínios adequar-se, estando passível de multa de 500 UFRs podendo ser reaplicada na reincidência da notificação.

Artigo 46 - Boates, discotecas, clubes noturnos e outros estabelecimentos de comércio ou serviços que apresentem música ao vivo e/ou mecanizada, deverão obrigatoriamente ser dotados de tratamento acústico, independentemente da zona em que se localize.

§ 1º - O disposto neste artigo aplica-se aos estabelecimentos já implantados e àqueles a se implantarem, que deverão providenciar tratamento acústico, de modo que o edifício apresente isolamento,

em que as medições com o estabelecimento em funcionamento normal, não ultrapassem um máximo de 5db do ruído de fundo, ou seja, não ultrapasse 5db das medições externas com as fontes sonoras desligadas, de acordo com a norma técnica 10.151 da ABNT.

§ 2º - Nos estabelecimentos anteriormente citados, deverão ser previstas ante-câmaras no acesso principal, com portas de dimensões mínimas de 1,80m (hum metro e oitenta centímetros) de largura, com o fim de obter redução do nível de ruído entre o nível interno e externo de modo a não causar incômodos à vizinhança, não sendo autorizado o funcionamento de atividades em recintos abertos.

§ 3º - A Prefeitura Municipal de Rio Claro, através da Secretaria de Obras e Serviços, expedirá o Alvará de Utilização ou Regularização dos já expedidos, após apresentação por parte do interessado, do Laudo Técnico do IPT, Instituto de Pesquisas Tecnológicas, que comprove as reduções dos níveis previstos no Parágrafo Primeiro.

§ 4º - O prazo para que os estabelecimentos existentes se regularizem será de 360 (trezentos e sessenta) dias, prorrogáveis por mais 180 (cento e oitenta) dias, após aprovação desta Lei, aplicando-se, no caso de reincidência após notificação, multa de 500 UFRs, podendo a multa ser reaplicada progressivamente no caso de omissão.

§ 5º - O não cumprimento do disposto neste artigo implicará no imediato encerramento das atividades dos estabelecimentos infratores.

Artigo 47 - Para empreendimentos Residenciais Multidomiciliares – R2, Residenciais Multidomiciliares de Interesse Social – RS2, Combinado ou Misto – M , deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme descrito na Seção VI da Lei Complementar xxxxx – Plano Diretor de Desenvolvimento, devendo ser apresentado na Secretaria Municipal de Planejamento Desenvolvimento e Meio Ambiente para análise e aprovação previamente ao encaminhamento do projeto de engenharia à Secretaria Municipal de Obras.

Artigo 48 - A Prefeitura Municipal, através de seus órgãos competentes poderá solicitar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme descrito no Capítulo XI do Título XI do Plano Diretor de Desenvolvimento sempre que julgar necessário para análise de atividades ou empreendimentos que possam causar impacto, dentre outros aspectos quanto:

- I- Ao porte do empreendimento
- II- Geração de trafego pesado
- III- Geração de trafego intenso
- IV- Geração de ruído
- V- Armazenagem de materiais perigosos

Artigo 49: O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora e do ar;

IX - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Artigo 50: O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, como condição para aprovação do projeto, deverá solicitar alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

VIII - Local apropriado para guarda de veículos bem como carga e descarga de caminhões e caminhonetes.

§ 1º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 2º. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

Capítulo VII Do Cumprimento desta lei

Artigo 51 – Caberá a Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente emitir Diretriz e elaborar informações referentes aos parâmetros construtivos permitidos para as diferentes zonas urbanas e para os diferentes tipos de uso do solo.

Artigo 52 – Caberá a Divisão de Fiscalização de Obras Particulares a fiscalização, verificação e acompanhamento das obras a fim de se constatar a conformidade das mesmas com os parâmetros definidos por esta lei.

Parágrafo Único. Constatando-se irregularidades na mesma, a Divisão de Fiscalização de Obras Particulares deverá aplicar as sanções disciplinares, consistindo em notificação, embargo da obra e ou demolição.

Capítulo VIII

Das Disposições Finais

Artigo 53 - Os usos e edificações existentes e devidamente regularizados perante os Órgãos Públicos que fiquem em desacordo com o Zoneamento e normas técnicas previstas nesta lei, poderão permanecer na Zona em que se situam, devendo adaptar-se aos índices e recuos previstos para o imóvel num prazo máximo de 2 anos após a aprovação desta Lei.

Artigo 54 - Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta lei, sem despacho decisório, serão analisados com fundamento nas suas disposições.

Artigo 55 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial a Lei 2.495/1992.

Rio Claro, 4 de janeiro de 2012